

주택연금 가입자 수도권 집중현상에 대한 고찰

- 주택연금 가입자 수도권 집중 완화는 주택연금제도 개선과 관련 주요 논의 사항 중 하나임.
- 하지만 지금까지 논의는 수도권 집중의 구조적 요인에 대한 분석이 간과되어 왔음. 현상의 구조적 원인에 대한 분석이 현실적인 대안 수립을 위해 전제되어야 함.

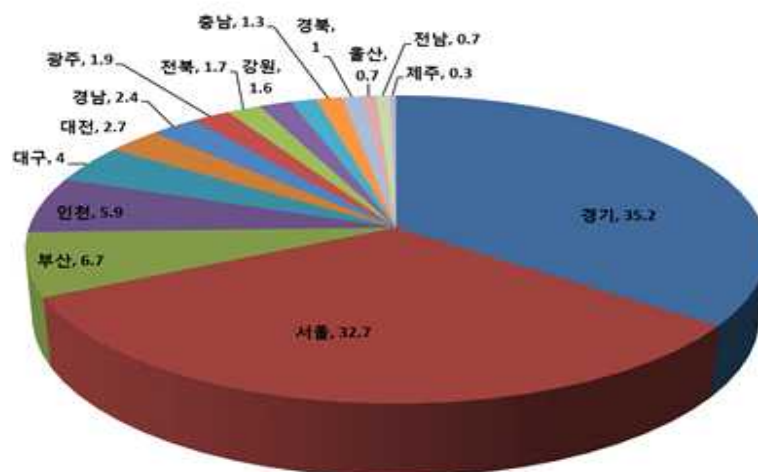
1 논의배경

□ (주택연금 가입자 수도권 집중 현상) 주택연금 가입자의 73.8%가 수도권에 집중되어 있음.(2007년~2015.8월 가입자 기준)

- '13년 국정감사에서 “주택연금 가입자 수도권 편중이 심각한 상황으로 대책이 필요하다” 주장이 있었음. 또한 리스크관리 측면에서 주택연금 가입자 수도권지역 집중이 중요한 이슈라는 연구*도 존재함.

※ 역모기지 시장 활성화를 위한 주택연금의 발전 방향 (국토연구원)

[그림1] 지역별 주택연금 가입자 비율



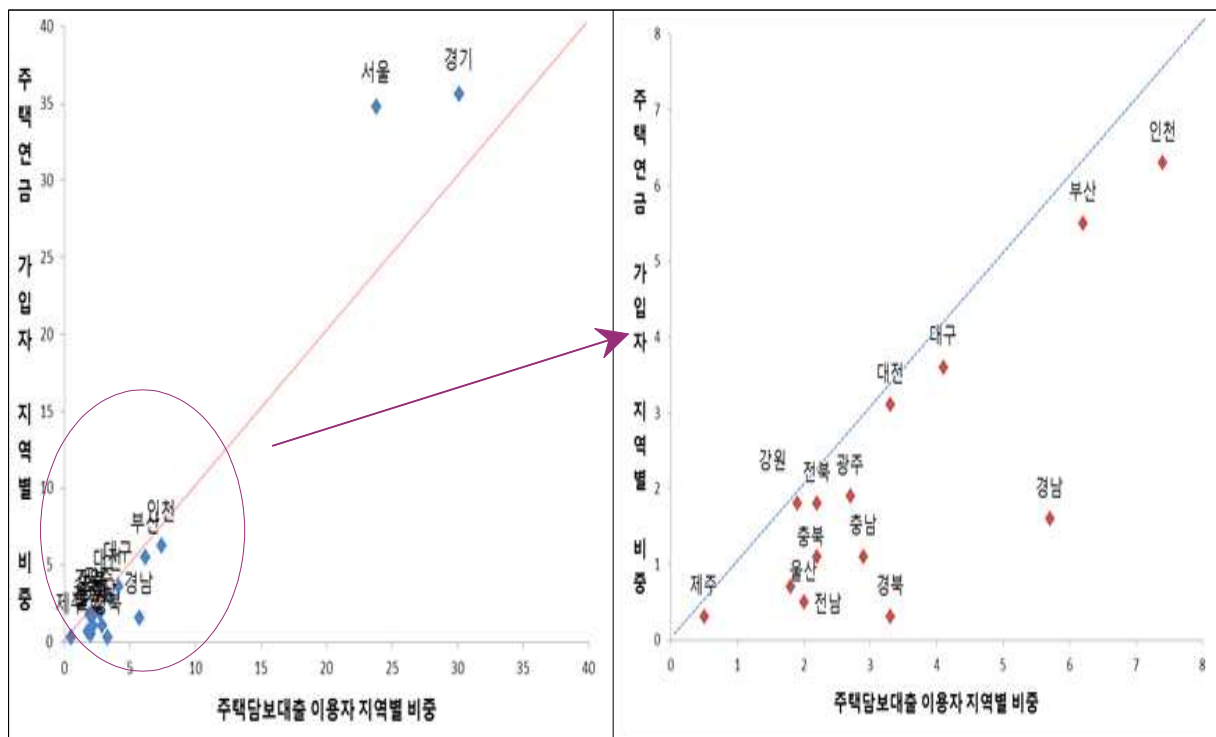
자료: 한국주택금융공사

- 작성자 : 고제현 연구위원 (051-663-8174 / thehp@hf.go.kr)
- 본고의 내용은 필자의 개인 의견으로 한국주택금융공사의 공식적인 견해와 다를 수 있습니다.

2 주택연금 가입자 수도권 집중도 판단

- 주택연금 가입자가 수도권에 편중되었다고 판단하기 위해서는 적절한 가입자 분포에 대한 기준이 필요함.
 - 주택연금도 주택을 담보로 한 대출의 한 유형이기 때문에, 일반 주택담보대출의 수도권 집중 정도를 비교하여 이를 간접적으로 판단할 수 있음.
 - 주택연금 가입자와 KCB에 등록된 주택담보대출 이용자의 지역별 비중*을 비교함.(2010.9월 기준)
- ※ 주택담보대출의 부실 가능성은?(서울대학교 금융경제연구원, SIRFE Occasional Paper11-P03)
- 두 비중의 상관관계가 매우 강하게 나타나는 가운데(상관계수=0.98) 서울, 경기지역의 경우 주택연금 가입자가 더욱 집중되어 있고, 경북, 경남, 전남, 충북의 경우 주택 연금 가입자의 비중이 낮음.

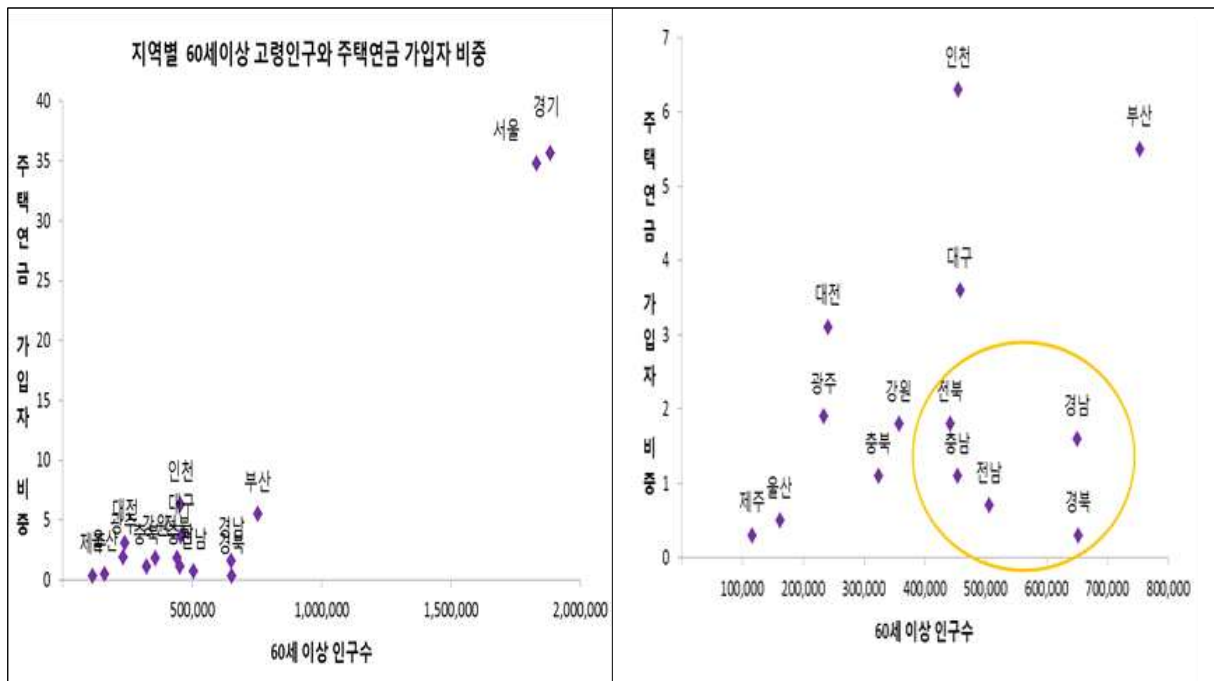
[그림2] 주택연금과 주택담보대출 이용자 지역별 분포



자료: 한국주택금융공사

- 주택연금은 60세 이상 고령층만 이용이 가능. 이에 지역별 고령인구수와 지역별 주택연금 가입자 비중을 살펴봐도, 경남, 경북, 충남, 전남은 그 비중이 낮은 편임.

[그림3] 주택연금 이용자와 60세 이상 인구 지역별 분포



자료: 통계청, 한국주택금융공사

3 지역별 주택시장 및 금융환경의 차이

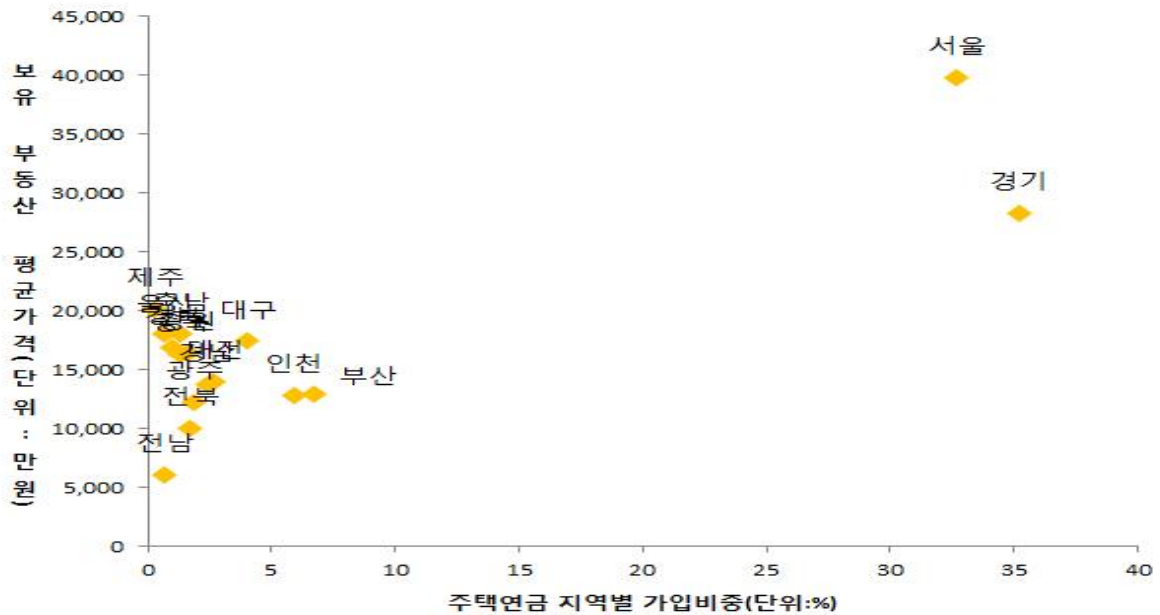
□ (지역별 주택시장의 이질성) 수도권과 비수도권 지역시장은 주택가격의 수준과 움직임에 있어 뚜렷한 차이가 존재함.

○ 2014년 노인실태조사*에 따를 때, 서울, 경기지역의 고령가구와 다른 지역의 보유 부동산 평균 가격이 확연하게 차이가 남.

- 서울의 경우 보유 부동산 평균 가격이 4억 원을 육박하는 반면, 전남의 경우 6000만원 수준임.

※ 노인에 대한 심층적 이해를 위하여 노인복지법에 근거 3년 주기의 법정조사, 2014년 전국 65세 이상 노인 10,451명을 대상으로 함.

[그림4] 지역별 주택연금 가입 분포와 지역별 보유 부동산 평균가격



자료: 2014년 노인실태조사, 한국주택금융공사

- 2008년 금융위기 이전과 이후 지역별 아파트 매매가격 변동률을 살펴보면, 금융위기 이전 수도권 지역의 아파트 매매가 상승률이 두드러졌으나 금융위기 이후 비수도권 지역의 아파트 매매가 상승률이 두드러짐.

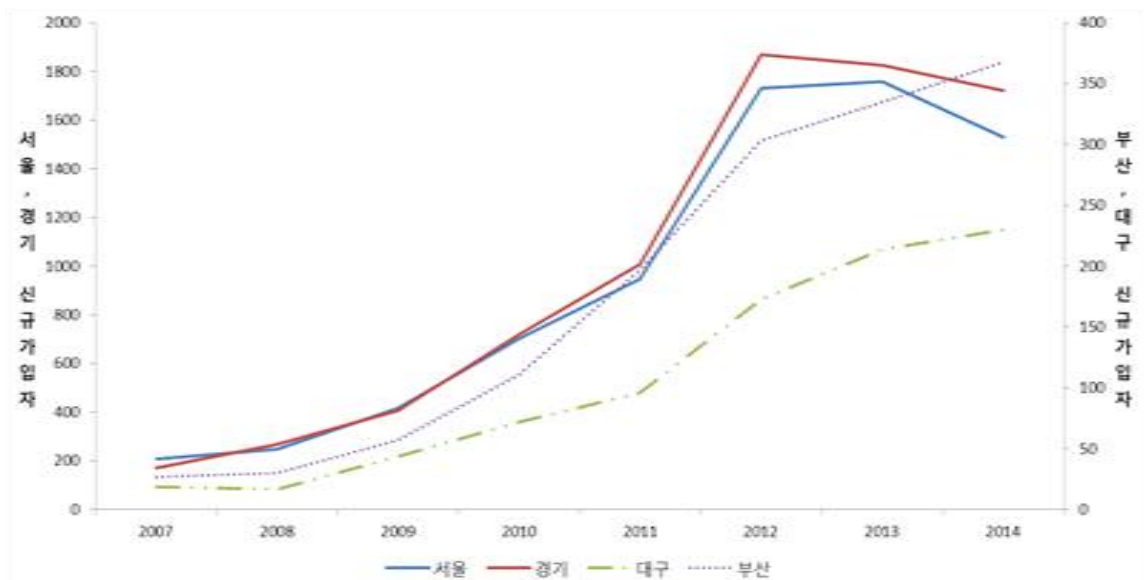
[그림5] 금융위기 전후 지역별 아파트 매매가격 변동률



자료: KB 주택가격지수

- 향후 주택가격에 대한 기대는 주택연금 가입에 영향을 미치는 주요 요인 중 하나임. 주택연금 신규가입자는 서울, 경기지역의 경우 빠른 속도로 증가하였지만 2012년 이후 주춤한 반면 부산, 대구 지역의 경우 2012년 이후 상승세가 지속되고 있음.

[그림6] 서울, 경기, 부산, 대구 신규가입자 추이



자료: 한국주택금융공사

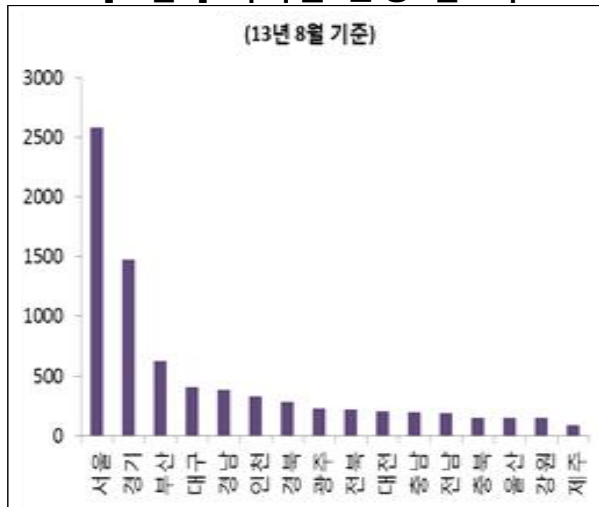
□ (지역별 금융환경 차이) 지역별로 금융의 접근성 및 금융정보 획득 용이성에 차이가 존재함. 특히 고령층의 경우 이에 따른 주택연금 가입 유인에 차이가 존재할 수 있음.

- 2015년 주택연금 수요실태조사*에 따라 주택연금의 인지도를 연령별로 살펴보면, 연령이 증가할수록 주택연금에 대한 인지도가 낮음.

※ 주택연금 수요실태조사는 주택보유 일반 노년층(300명)과 주택연금 이용자(600명)를 대상으로 매년 실시하는 조사임.

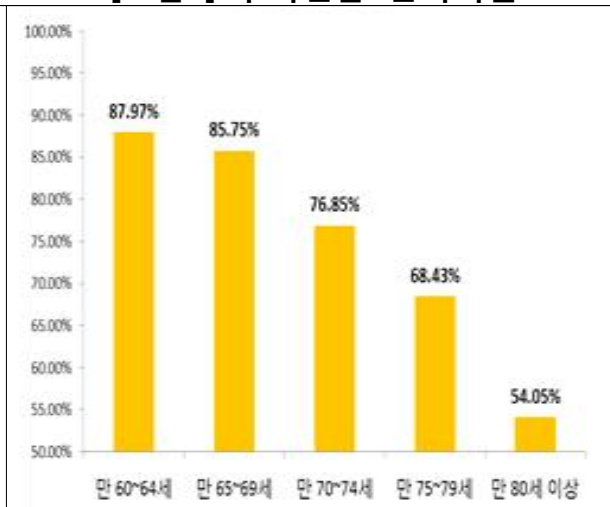
- 제반 금융환경에 대리변수(proxy)로 은행 점포수를 살펴보았을 때, 서울과 경기도에 집중되어 있음을 확인할 수 있음.

[그림7] 지역별 은행 점포수



자료: 아시아경제(13.10.19)

[그림8] 주택연금 인지비율



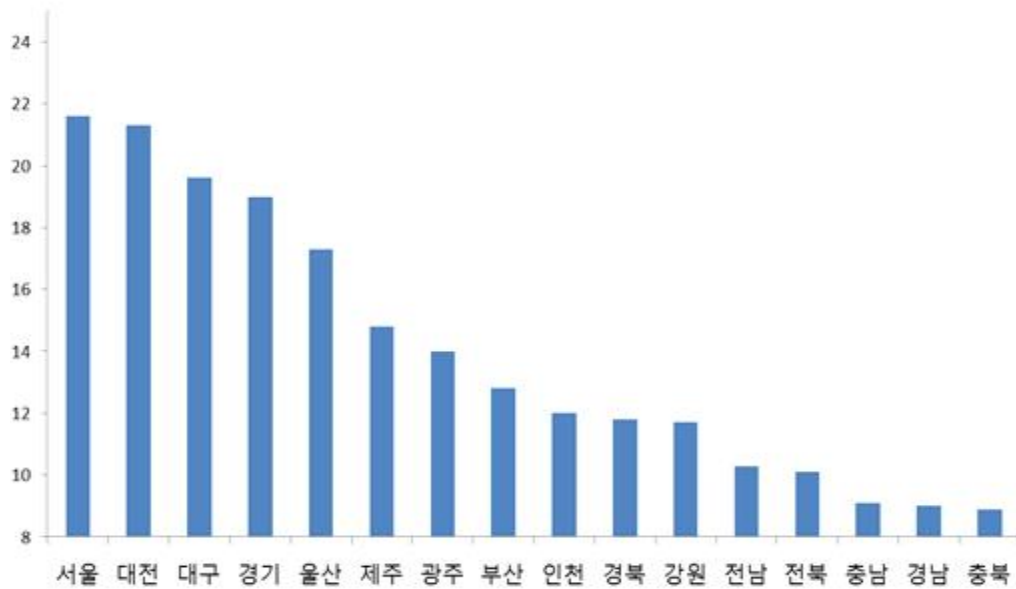
자료: 2015년 수요실태조사

4 지역별 잠재수요층 특성 차이

- ☐ 주택연금을 이용하기 위해서는 자신의 자산을 상속하지 않고 자신이 이용한다는 의사결정이 전제되어야 함.
- ☐ (지역별 재산 비상속 의향 비율 차이) 지역별로 고령층 재산 비상속 의향 비율에 차이가 존재하며 서울에 거주하는 노인들의 경우 그 비율이 가장 높음.
 - 2014년 노인실태조사에 의할 때¹⁾, 65세 노인들 중 약 15.2%가 본인의 재산을 자신(또는 배우자)을 위해 처리하겠다고 응답함.
 - 서울 거주하는 응답자의 경우 약 22%가 이에 응답한 반면 충북, 경남, 경북의 경우 그 비율이 10% 미만임.

1) 바람직한 재산처리 방식에 대하여 [자녀 균등 배분, 장남에게 더 많이, 장남에게만, 효도한 자녀에게, 경제적 사정이 나쁜 자녀에게, 사회환원, 자신(배우자를 위해), 기타] 의 범주로 질문

[그림9] 자산을 자신(배우자를 위해) 처리하겠다는 응답자 비중(단위: %)



자료: 2014년 노인실태조사

□ (재산 비상속 의향자의 일반적 특성) 재산 비상속 의향은 교육수준, 연령에 따라 차이가 있음. 또한 재산을 상속하겠다는 노인의 경우 소득 중 사적이전* 소득의 비중이 높음.

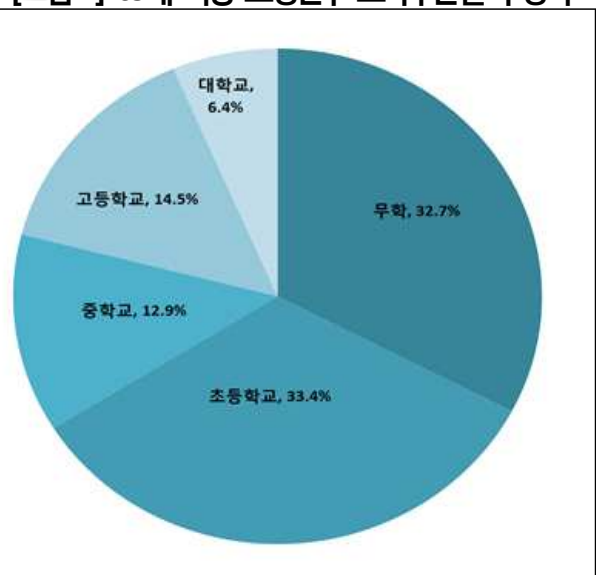
- 무학, 초등교육을 받은 고령층 보다 중등이상 교육을 받은 고령층의 경우 재산 비상속의향 비율이 높음.

※ 자녀 혹은 친지, 후원자 등이 정기적으로 주는 소득

[그림10] 교육수준별 재산 상속의향



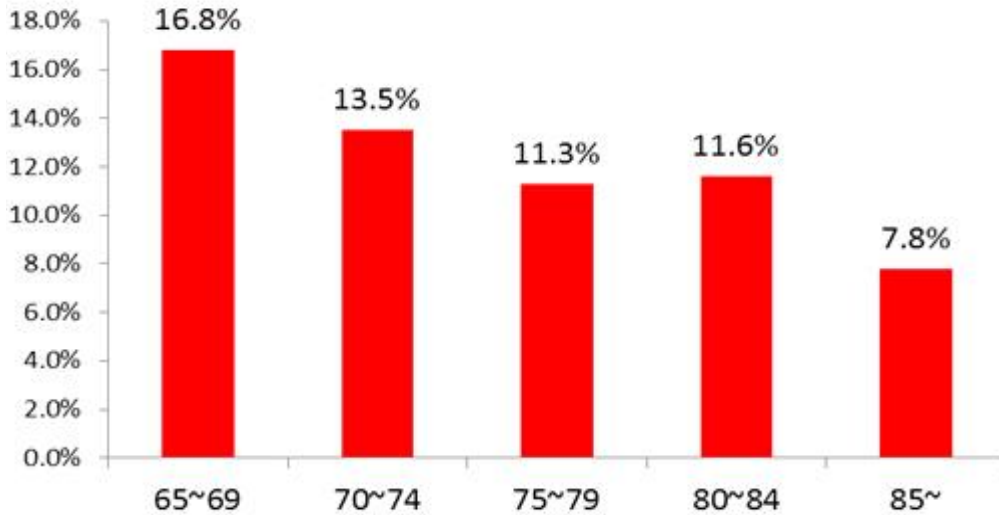
[그림11] 65세 이상 고령인구 교육수준별 구성비



자료: 2014년 노인실태조사

- 연령이 높을수록 재산 비상속의향자 비율이 낮음. 65~69세 고령층의 경우 재산을 비상속하겠다는 응답자 비율은 16.8%인 반면 85세 이상 고령층의 경우 동 비율은 7.8%임.

[그림12] 연령대별 비상속의향 비율



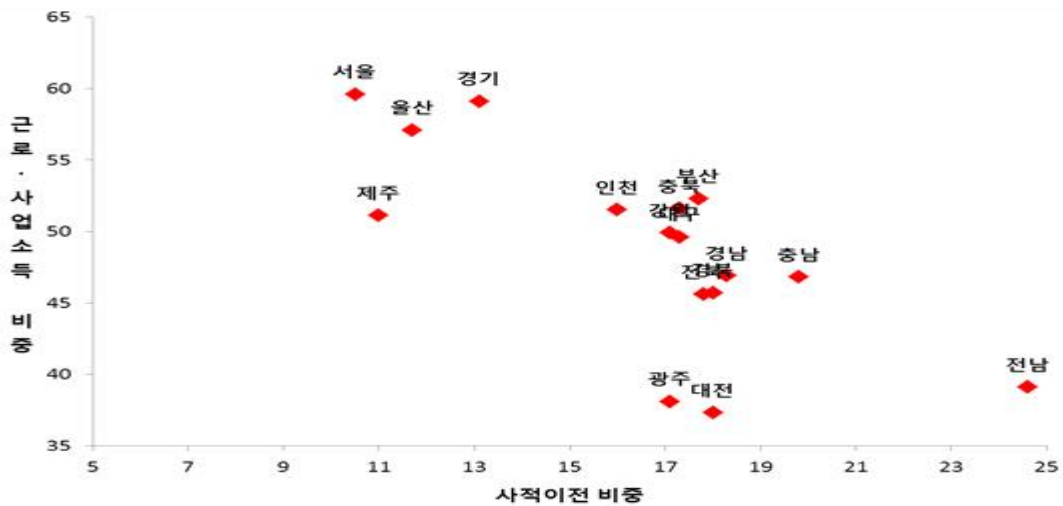
자료: 2014년 노인실태조사

- 또한 재산 비상속 의향자의 경우 소득 구성에 있어 자식, 친지 등 도움에 의한 사적이전 소득의 비중이 낮음.
 - 비상속의향자의 사적이전 소득 비중은 23.6%인 반면, 상속의향자의 동 비중은 27.7%임.

□ (지역별 고령층 소득원천별 구성차이) 고령층의 경우 지역별로 소득원천별 구성에 차이가 존재함.

- 서울, 경기 지역은 근로·사업 소득의 비중이 높은 반면 사적이전 소득의 비중이 낮음.
 - 연간 총소득의 소득항목별에 대하여 근로,사업,재산,사적이전,공적이전, 기타 소득으로 구분하여 조사함.

[그림13] 지역별 고령층 소득 중 근로·사업소득 및 사적이전 소득 비중

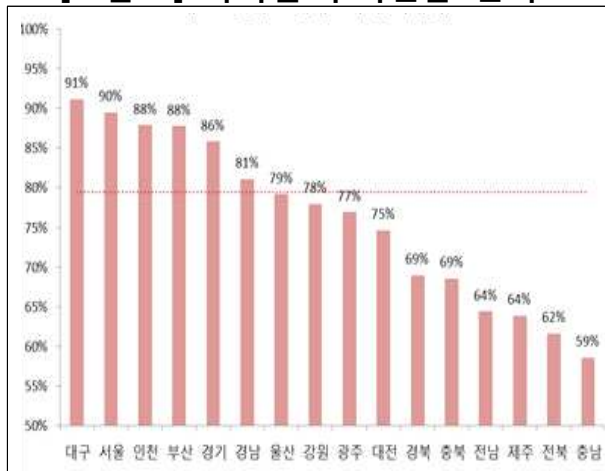


자료: 2014년 노인실태조사

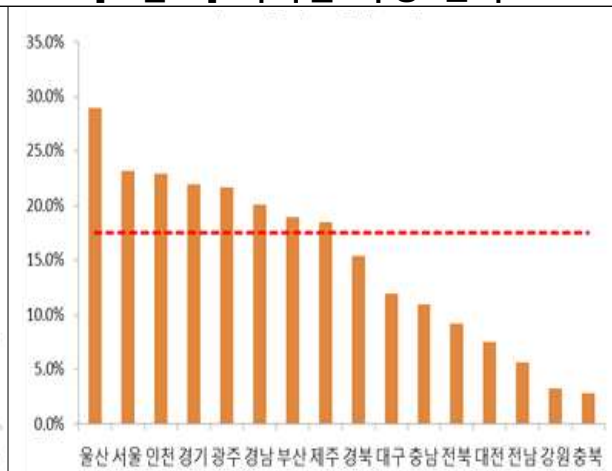
□ (지역별 주택연금 인지도 차이) 주택연금은 도입 된지 십년이 되지 않아 가입 대상 고령층이 상품에 대하여 인지하고 있고, 상품의 특성을 이해하고 있는가가 가입률에 영향을 미치는 주요 요인임.

- 2015년 주택연금 수요실태조사에서 주택연금을 들어본 적이 있는가를 물어 주택연금 인지도를 조사함. 조사대상의 80%가 주택연금을 인지하고 있는 것으로 보여지는 가운데 인지도는 지역별로 차이가 존재함.
- 주택연금 인지도와 더불어 주택연금의 가입조건, 수령 가능한 연금 수준 등 주택연금을 특성을 인지하고 있는가를 묻는 특성인지를 주의해서 봐야 함. 대구의 경우 인지도는 지역 중 최고 수준이지만, 특성인지는 평균보다 낮음.

[그림14] 지역별 주택연금 인지도



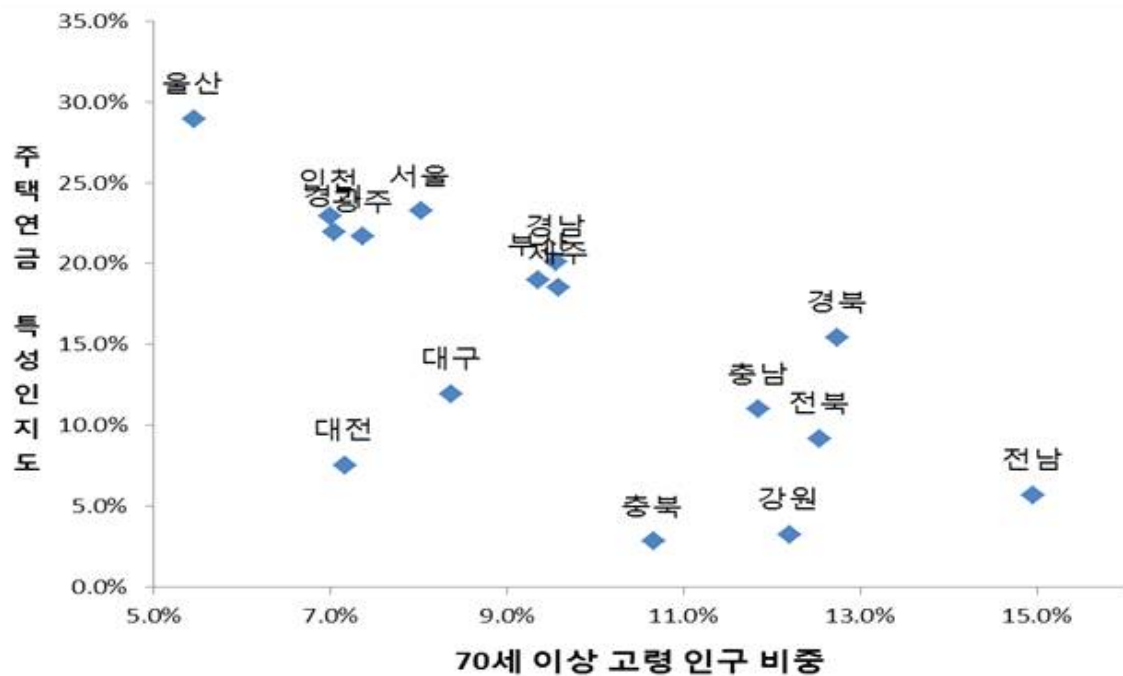
[그림15] 지역별 특성 인지도



자료: 한국주택금융공사, 2015년 수요실태조사

- 주택연금의 특성인지도의 연령별 격차를 고려할 때, 고령화가 심화된 지역일수록 연금의 특성인지율은 낮은 것으로 보여짐.

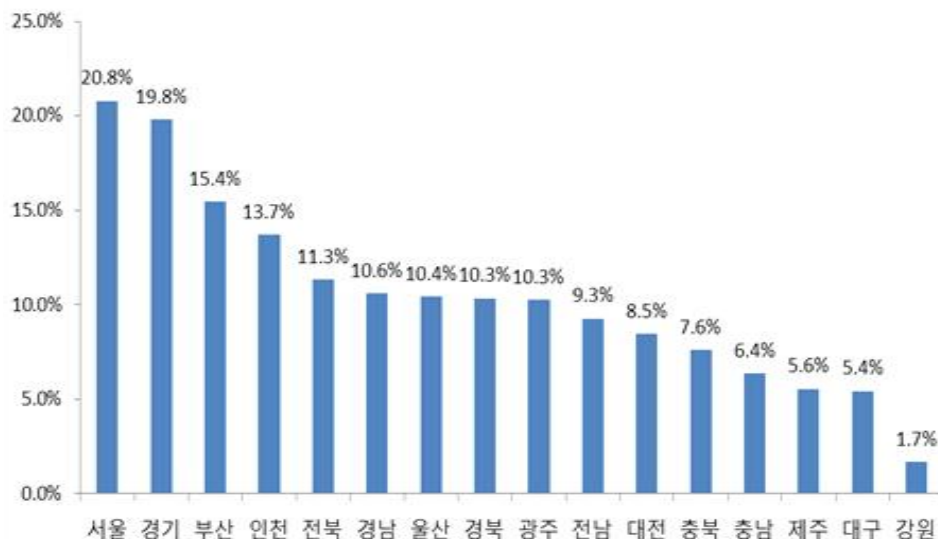
[그림16] 지역별 특성인지도와 고령인구 비중



자료: 2015년 주택연금 수요실태조사, 통계청

- (지역별 주택연금 이용의향) 주택연금 이용 의향도 지역에 따라 차이가 있음. 서울, 경기의 주택연금 이용의향이 다른 지역에 비하여 높게 나타나고, 강원,의 경우 이용 의향이 매우 낮게 나타남.

[그림17] 지역별 주택연금 이용 의향



자료: 2015년 주택연금 수요실태조사

5 결어 및 시사점

- 현재 수도권 중심으로 주택연금이 성장한 것은 구조적으로 수도권에 집중된 인구구조와 금융인프라에 기인함.
 - 수도권과 비수도권 주택의 담보 주택 가치의 차이에 따른 월지급금 차이 또한 주택연금 이용자가 수도권에 집중하는 요인임.
- 주택연금의 경우 기존 대출보다 복잡한 금융상품으로 고령층에게 충분히 특성을 설명하는 것이 관건임. 고령화 정도가 심하고 금융인프라가 약한 지방의 경우 주택 연금에 대한 인지도 및 상품 특성에 대한 인지도가 낮아 이를 보완할 필요가 있음.
- 주택연금 수도권 집중 현상은 주택연금 제도만의 한계로 인지하고 제도의 수정을 통해 성급히 개선방안을 찾으려 하는 것은 바람직하지 않아 보임.
 - 주택연금 가입 결정은 은퇴 후 소득이 불확실한 상황에서 가장 높은 비중을 차지하는 자산처리방식을 결정하는 것임.
 - 어떠한 금융 상품의 이용보다 신중한 결정을 필요로 하며, 수요의 변화가 급진적이기 보다는 점진적으로 일어날 수 밖에 없는 구조임.
 - 따라서 제도의 수정과 개선방안은 제도에 대한 충분한 이해를 바탕으로 신중히 논의되어야 함.